

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui ne figure pas à l'article UE2 est interdit.

UE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la zone UE, seuls sont autorisés :

- Les constructions à usage :
 - De commerce ou d'artisanat ;
 - De bureau ou de services ;
 - De restauration ;
 - De résidence de tourisme ;
 - Hôtelier ;
 - Industriel.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition :
 - Qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence constante est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements, dans la limite d'un logement par établissement implanté dans la zone ;
 - Qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activité ;
 - En aucun cas la surface du logement ne pourra être supérieure à la moitié de celle du local réservé à l'activité ;
 - En aucun cas la surface de plancher des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 100 m².
- L'extension, dans la limite de 30% de la superficie initiale et en une seule fois, des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU :
 - Lorsqu'elle n'entraîne pas la création de nouveaux logements ;
 - Lorsqu'elle a pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité ;
 - Lorsqu'elle n'a pas pour effet d'accroître la surface de plancher au-delà de 100m² ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Dans les secteurs soumis au risque inondation Lit majeur du Coulon-Calavon figurant sur les documents graphiques, les constructions autorisées devront avoir les planchers habitables créés situés à 1m au-dessus du terrain naturel. Toutefois, les garages, ou les abris non clos, pourront être autorisés au niveau du terrain naturel.

Dans les secteurs présentant un risque technologique, dû à la présence de canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques (cf. plans de zonage) :

- Les occupations et utilisations du sol seront admises sous réserve d'être compatibles avec la prise en compte du risque (cf. Titre VII - Dispositions constructibles applicables aux principales zones de risque).
- Dans toutes les zones de dangers : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

UE3 – ACCÈS ET VOIRIE

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie – se référer au règlement du SDIS –, sécurité civile, ramassage des ordures ménagères).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation.

Les portails sont à installer en retrait de 5 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les portails doivent s'ouvrir vers l'intérieur des propriétés.

UE4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes aux règles sanitaires en vigueur.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, de restauration, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les rejets ne doivent pas excéder 13 litres/seconde par hectare. Des dispositifs de rétention seront prévus à cet effet.

3) Assainissement des eaux pluviales

Les aménagements sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire et devront éviter les dégradations sur les fonds voisins et les équipements publics.

4) Autres réseaux

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain doivent être enterrés sauf en cas d'impossibilité technique majeure.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers, ...) permettant un raccordement à la fibre optique.

5) Défense extérieure contre l'incendie

La défense extérieure contre l'incendie devra être réalisée :

- Soit par un poteau incendie (PI) assurant un débit de 30 m³ utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 200 mètres de la construction prévue ;
- Soit par un point d'eau naturel ou artificiel (PENA) assurant un débit de 30 m³ utilisable pendant 1 heure et situé à moins de 150 mètres de la construction prévue.

Dans tous les cas, il convient de se référer au règlement du SDIS avant toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Selon le type d'activité, un renforcement de la défense extérieure contre l'incendie peut être prescrite.

UE5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS

La superficie et la forme du terrain doivent permettre l'application de la réglementation sanitaire en vigueur.

UE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne pourront être implantées à moins de :

- 25 m de l'axe de la RD 36 ;
- 7 mètres de l'axe des autres voies

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout point d'une construction doit être situé à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.

Toutefois les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées soit en limite séparative, soit à 5m minimum des limites séparatives.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas :

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

UE9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60% de la surface de la parcelle.

UE10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions ne pourra dépasser 8.50 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard ;
- A la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

UE11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Le choix et l'implantation de la construction devront tenir compte de la topographie originelle du terrain. Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, les terrains seront laissés à l'état naturel.

Les panneaux solaires installés en toiture sont autorisés à condition d'être intégrés à la géométrie de la surface de toiture et d'être implantés de façon homogène, afin de limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Clôtures

Les murs pleins sont interdits.

La hauteur des murs bahuts est limitée à 0,50 mètre.

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 mètres maximum.

UE12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Commerce, artisanat de moins de 2 000m² de vente :

- 1 place de stationnement par 50m² de surface de vente.

Commerce de plus de 2 000m² de surface de vente :

- 1 place de stationnement pour 10m² de surface de vente.

Bureaux :

- 1 place de stationnement par 60m²

Hôtellerie et restaurants :

- 1 place par chambre ou par 4 couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants). Dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

Résidences hôtelières :

- 1 place par unité d'hébergement

Établissements industriels :

- 1 place de stationnement par 80m² de surface de plancher.

Ateliers, dépôts :

- 10% de la surface de plancher.

Autres établissements :

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

UE13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.